

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Enemærket 1, st., 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 46-X0001037
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 25.4.2025



Beskrivelse:

Nem lejlighed centralt i Svendborg og med flot udsigt fra stue og altan.

Her er lejligheden til dig, der søger et nemt hjem i et fremragende område. Du befinder dig nemlig centralt i Svendborg med alt det praktiske og byens mange tilbud ganske tæt på. Boligen er indrettet med et værelse, et køkken, et badeværelse og en stue med udgang til den lækre altan. Som en ekstra bonus har du også adgang til et fint disponibelt rum, der er godt til eksempelvis opbevaring.

Stuen har en rigtig fin størrelse, så her får du let ved at indrette dig lige efter dine ønsker og behov. Lysindfaldet er samtidig dejligt med vinduespartier i hele tre retninger. Der er få skridt til køkkenet, som har en fin opbygning i vinkelform. Værelset er ganske rummeligt, så du kan eventuelt lave en lille arbejdsplads eller få masser af plads til garderoben foruden dobbeltsengen. Til slut skal du se badeværelset, der er udført med sandfarvede fliser og en fin bruseniche. Det bliver en fornøjelse at indtage altanen. Opbygningen er nemlig charmerende, ligesom arealet er overdækket og vender godt for solen. Du får snildt plads til havemøblerne og måske lidt potteplanter.

Den centrale adresse placerer dig tæt på midtbyens mange fristelser, hvor du både kan se frem til spændende butikker og lækre spisesteder. Fortsætter du lidt længere, når du til havnen og stranden, der er helt perfekt til afslapning i fritiden. Endelig tilgodeses du også med det praktiske, for der er nemlig busstoppesteder tæt på og knap 450 meter til nærmeste indkøb. Tager du cyklen, kommer du hurtigt til stationen. I bil er der under fem minutter til motorvejen, så adressen er også ideel for pendleren.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

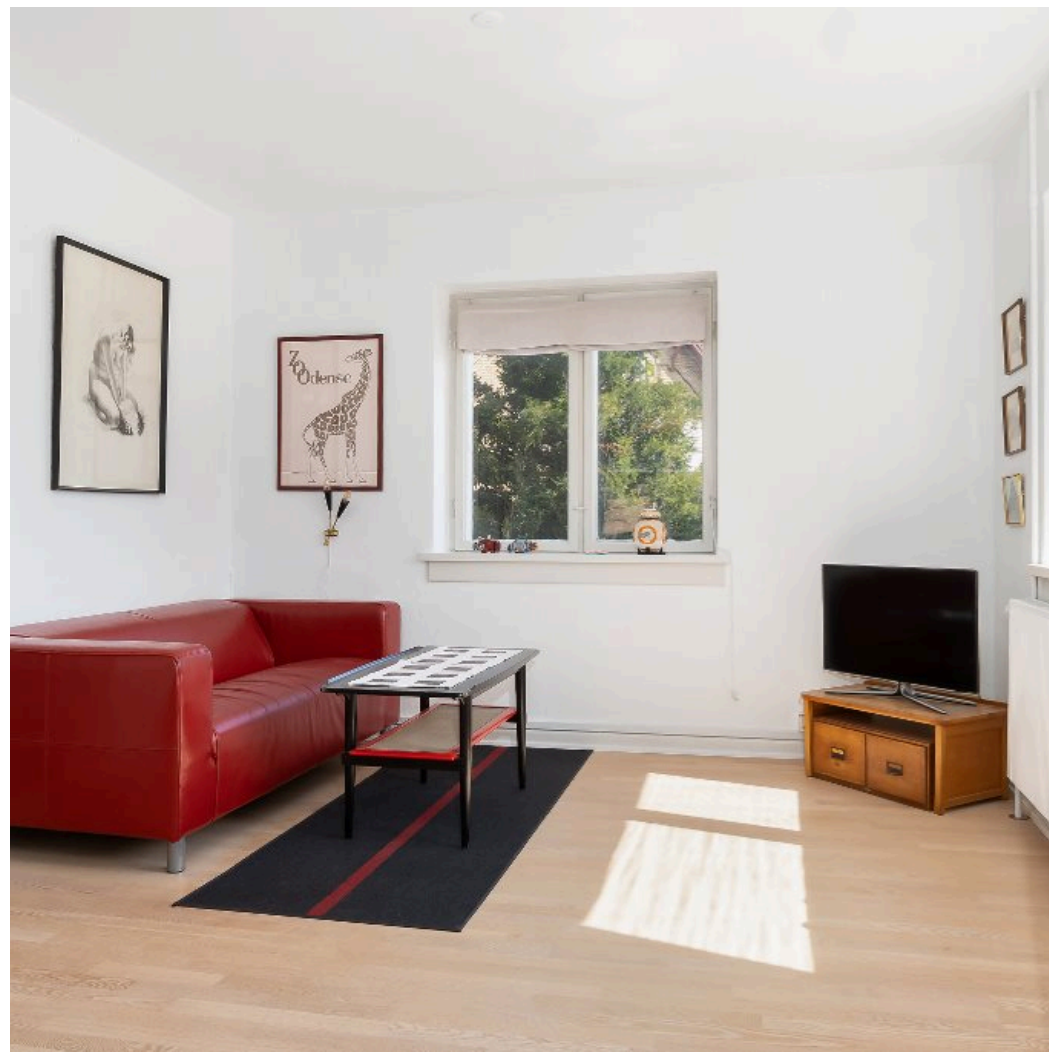
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Chris Morthorst

Adresse: Enemærket 1, st., 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 46-X0001037
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

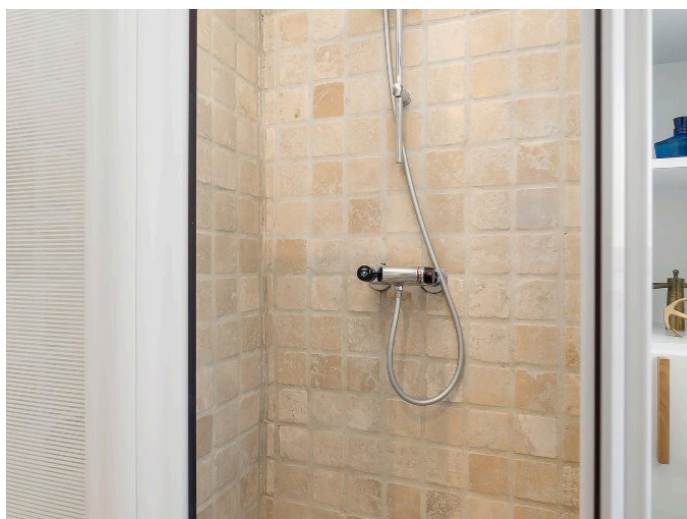
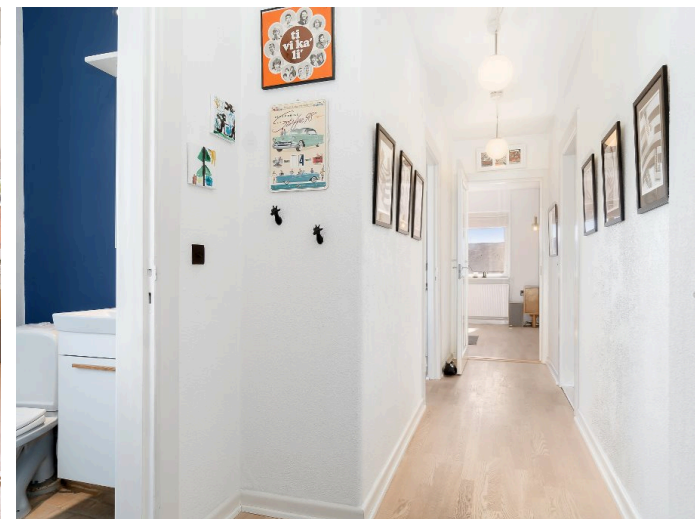
Dato: 25.4.2025



Adresse: Enemærket 1, st., 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 46-X0001037
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 25.4.2025



Adresse: Enemærket 1, st., 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 46-X0001037
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 25.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Enemærket 1, st., 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 46-X0001037
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 25.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Svendborg Kommune
Matr.nr.: 57G Svendborg Markjorder
BFE-nr.: 300160
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Off.
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 845.000,00
Grundværdi: 296.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 676.000,00
Grundlag for grundskyld: 236.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal: 86 m²
Heraf tinglyst boligareal: 86 m²
BBR-boligareal: 67 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 23/100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 5.000,00
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum med mulighed for værksted og opbevaring.

Kælder med vaskerum (deles med overbo). Lukket gård (deles med overbo samt de 2 lejemål i den anden ejendom).

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Komfur mærke: Gorenje
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Gorenje
type: Emhætte mærke: Electrolux
type: Skabsfryser mærke: Beko

Klædeskab i soveværelse medfølger også.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Enemærket 1, st., 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 46-X0001037
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 25.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.133,00

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Energimærke er lavet på den samlede ejendom.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forsikringsforhold:

Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmie i det tilbud køber indhenter.

Lettere forurening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Ejerforening:

Der betales kr. 500,- om måneden til vedligeholdelse af fællesdelen (de er medtaget i ejerudgifter)

Derudover betales der 1.290,- pr. måned til forsikring, vand, varme og renovation ud fra en fordelingsnøgle. (renovation og forsikring er medtaget i ejerudgifter)

El afregnes separat pr. lejlighed.

Adresse: Enemærket 1, st., 5700 Svendborg
 Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 46-X0001037
 Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 25.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 3.447,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 2.084,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 47,74	I alt
Fællesudgifter inkl. forsikring og renovation anslået	kr. 6.500,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Vedligeholdelse af fællesdelen (500,- pr. mdr)	kr. 6.000,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.079,34	

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.005 md./ 72.058 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.756 md./ 57.070 år v/ 27,32 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.4.2025. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Enemærket 1, st., 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 46-X0001037
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 25.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen: